

**Tinjauan Yuridis Pemanfaatan Tanah Terindikasi Terlantar Untuk  
Kegiatan Produktif Masyarakat (Meningkatkan Taraf Perekonomian) Di  
Tinjau Dari PP No. 11 Tahun 2010 tentang Pemanfaatan dan  
Pendayagunaan Tanah Terlantar.**

**Heru Yudi Kurniawan, Fakultas Hukum, Program Magister Ilmu Hukum  
Universitas Tanjungpura. Angkatan XI  
email : [heruyudi21@gmail.com](mailto:heruyudi21@gmail.com)**

**ABSTRAK**

Permasalahan tanah terlantar pada saat ini merupakan akumulasi penelantaran tanah yang terjadi pada masa lalu yang tidak terselesaikan. Adanya tanah terlantar disebabkan oknum pemilik tanah yang tidak mengusahakan tanah yang dimiliki/ketidaksesuaian pemanfaatan tanah sebagaimana dasar pengajuan permohonan penguasaan hak atas tanah yang dimiliki. Seakan telah dapat diprediksikan akan timbulnya tanah terlantar, dalam UUPA menyebutkan akan hilang hak kepemilikan atas tanah salah satunya karena “diterlantarkan”, oleh sebab itu pemilik hak diwajibkan mengelola tanah yang dimiliki sesuai dengan peruntukannya.

Penelitian ini menggunakan metoda *yuridis normatif*, menggunakan perundang-undangan dan konseptual sebagai dasar penelitian ,dan ditunjang dengan data-data yang diperoleh dari BPN Kanwil Provinsi Kalbar yang kemudian dianalisis agar dapat ditarik suatu kesimpulan.

Tujuan penelitian dilakukan untuk mengetahui bagaimana seharusnya peraturan Pemanfaatan dan Pendayagunaan Tanah Terlantar dapat memberikan perlindungan hukum kepada pihak penggarap tanpa menimbulkan konflik kepemilikan dan juga mencari bentuk hambatan pemanfaatan tanah terlantar dalam upaya perwujudan peningkatan perekonomian masyarakat pertanian.

Hasil penelitian menunjukkan tidak adanya peraturan yang secara langsung memberikan perlindungan kepada masyarakat penggarap. Selain itu masih terdapat kendala dalam usaha pemanfaatan tanah terlantar. Dan dari uraian tersebut dapat disimpulkan bahwa adanya tanah terlantar menimbulkan paradoks antara pihak yang memiliki tapi tidak memanfaatkannya, dengan pihak yang membutuhkan tetapi tidak memiliki lahan untuk di manfaatkan. Dalam pemanfaatan tanah untuk mendukung kesejahteraan penggarap masih terdapat kendala dalam pelaksanaannya.

Kata Kunci : Tanah Terlantar, Kesejahteraan, Pemanfaatan dan Pendayagunaan.

## **ABSTRACT**

The problem of neglected land at the moment is the accumulation of land abandonment occurred in the past are not resolved . The existence of neglected land caused unscrupulous land-owners who do not cultivate the land which owned / non- use of the land as the basis of application of land property owned . If it had been able to predict the onset of the land will be abandoned , in the UUPA thus be lost ownership of the land either because they " abandoned " , therefore the owner of the rights required to manage the land owned in the manner intended .

This study uses normative juridical method ,using legislation and conceptual as basic research, and is supported by data obtained from BPN Regional Office of West Kalimantan Province are then analyzed in order to be drawn to a conclusion .

The purpose of research was conducted to determine how it should be use the regulations and Abandoned Land Utilization Utilization and can provide legal protection to the tenants without conflicting ownership and also seek the form of abandoned land utilization barriers in an effort to increase economic farming community .

The results showed the lack of legislation that directly provide protection to tenants . In addition there are obstacles in the business use of wastelands . And from the description can be concluded that the existence of abandoned land raises the paradox between parties who have the neglected soil but do not use it , the parties in need but has no land to be utilized . In the use of land to support the well-being of tenants there are problems in implementation .

Keywords : Neglected Soil , Welfare , Utilization and Usefulness .

## **1. PENDAHULUAN**

### **1.1 TANAH TERLANTAR.**

Tanah terlantar di Indonesia bukan merupakan hal baru dalam perjalanan tatanan hukum agraria di Negara ini. Sejak diterbitkannya UUPA sebagai dasar peraturan pertanahan di Indonesia, telah dinyatakan bahwa salah satu penyebab hapusnya hak kepemilikan atas tanah karena “diterlantarkan”, hal tersebut terdapat dalam Pasal 27 huruf a angka 3 UUPA tentang Hak Milik, Pasal 34 huruf e UUPA tentang Tanah Hak Guna Usaha, dan Pasal 40 huruf e UUPA tentang Tanah Hak Guna Bangunan. Jelas bahwa dalam UUPA tidak membenarkan pemegang hak atas tanah tidak memanfaatkan tanah yang dimiliki sebagaimana dasar pengajuan hak atas tanah.

Banyak alasan yang mendasari pemegang hak atas tanah tidak memanfaatkan tanah yang dimilikinya, salah satunya ialah pengalihan bentuk aset kekayaan atau investasi. Pemilihan tanah sebagai bentuk pengalihan aset atau investasi karena nilai/harga tanah cenderung meningkat. Banyaknya pihak yang membutuhkan tanah untuk mendirikan tempat tinggal atau tempat usaha tidak sebanding dengan ketersediaan tanah yang semakin berkurang luasnya, hal inilah yang menjadikan alasan pemilik tanah menjadikan tanah sebagai salah satu bentuk investasi.

Pengalihan bentuk investasi pada tanah tidak dapat dipersalahkan, karena menjual kembali tanah yang dimiliki kepada pihak manapun merupakan hak dari si pemegang hak atas tanah. Akan tetapi dalam berjalannya waktu dirasa sangat disayangkan karena pihak-pihak yang memilih investasi ini melupakan atau mengabaikan tanggung jawab mereka sebagai pemegang hak. Dalam Pasal 10 UUPA Ayat (1) menyebutkan “*“Setiap orang dan badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah pertanian pada azasnya diwajibkan mengerjakan atau mengusahakannya sendiri secara aktif, dengan mencegah cara-cara pemasaran.”*”

Pengabaian yang dilakukan pemegang hak mengakibatkan tanah yang dimiliki menjadi berkurang nilai manfaatnya, terutama bagi masyarakat yang berada di lokasi dimana tanah terlantar berada. Berdasarkan PP Nomor 36

Tahun 1998, pada Pasal 1 Ayat (5) menyatakan : “*Tanah terlantar adalah tanah yang dilerantarkan oleh pemegang hak atas tanah, pemegang Hak Pengelolaan dan pokok yang telah memperoleh dasar penguasaan atas tanah tetapi belum memperoleh hak atas tanah sesuai dengan Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.*”

Sebidang tanah dapat dinyatakan sebagai tanah terlantar bila memiliki unsur-unsur sebagai berikut :

- Adanya pemilik atau pemegang hak atas tanah (Subyek);
- Adanya tanah yang tidak dimanfaatkan sesuai peruntukannya (Obyek);
- Adanya jangka waktu tertentu (Tiga tahun sejak diterbitkan sertifikat atau dasar kepemilikan);
- Adanya perbuatan yang dengan sengaja tidak memanfaatkan tanah yang dimiliki sesuai tujuan atau peruntukannya;
- Adanya akibat yang ditimbulkan;

Dari kriteria tersebut dapat ditarik sebuah kesimpulan bahwa makna tanah terlantar ialah “sebidang tanah yang tidak dimanfaatkan sebagaimana peruntukannya oleh pemegang hak secara sengaja, yang mana dilakukan dalam jangka waktu tertentu dan menimbulkan akibat bagi masyarakat yang berada di lokasi tanah terlantar berada.”

Yang menjadikan penelantaran tanah menjadi suatu perbuatan yang salah karena adanya dampak negatif yang dapat timbul. Adapun dampak yang mungkin terjadi ialah semakin meningkatnya kesenjangan sosial yang bila didiamkan tanpa ada peraturan yang tegas dapat menyebabkan konflik sosial antar masyarakat. Selain itu jika pemerintah tidak secara tegas menertibkan tanah terlantar, perlahan tapi pasti negara akan menerima dampaknya berupa melemahnya perekonomian bangsa dan menurunkan stabilitas ketersediaan cadangan pangan dalam negeri.

Permasalahan tanah terlantar tidaklah mudah untuk diselesaikan. Secara keadaan fisik kita dapat mengatakan bahwa tanah tersebut ialah tanah terlantar karena lamanya tanah tersebut tidak dimanfaatkan dan tanah sudah ditumbuhi dengan rumput-rumput liar. Akan tetapi secara yuridis, untuk menyatakan

sebidang tanah terlantar atau tidak tidaklah mudah, karena harus dilakukan inventarisasi dan pencarian data agar sampai pada proses sebidang tanah ditetapkan sebagai tanah terlantar.

## 1.2 OBYEK PENELITIAN

Obyek penertiban tanah terlantar dalam Bab II Pasal 2 PP Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar menyatakan *“Obyek penertiban tanah terlantar meliputi tanah yang sudah diberikan hak oleh Negara berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan, atau dasar penguasaan atas tanah yang tidak diusahakan, tidak dipergunakan, atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya.”*

Kemudian dalam Pasal 3 memberikan pengecualian yang berbunyi :

*Tidak termasuk obyek penertiban tanah terlantar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 adalah:*

- a. tanah Hak Milik atau Hak Guna Bangunan atas nama perseorangan yang secara tidak sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya; dan*
- b. tanah yang dikuasai pemerintah baik secara langsung maupun tidak langsung dan sudah berstatus maupun belum berstatus Barang Milik Negara/Daerah yang tidak sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya.*

Yang menjadi obyek penelitian dalam penelitian ini ialah tanah HGU dan Hak Milik. Tanah HGU atau Hak Guna Usaha saat ini menjadi obyek utama penertiban tanah terlantar yang dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional. Tanah HGU dipilih karena tanah yang dimiliki bidangnya sangat luas. Selain itu untuk melakukan inventarisasi data kepemilikan cenderung dimudahkan dari pada pengecekan tanah berstatus hak milik. Dari data yang di terbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Provinsi Kalimantan Barat

dari hasil Kegiatan Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar hingga periode 31 Desember 2011, terdapat 32 (tiga puluh dua) tanah HGU yang masuk dalam daftar inventarisasi tanah terlantar. Dari 32 tanah tersebut, 3 diantaranya sudah ditetapkan sebagai tanah terlantar berdasarkan Surat Keputusan yang diterbitkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Selain tanah HGU, peneliti juga mencoba meneliti tanah Hak Milik yang dengan sengaja tidak dimanfaatkan oleh pemegang hak. Alasan pemegang hak tidak memanfaatkan bervariasi, akan tetapi banyak pemegang hak beralasan untuk tidak memanfaatkan atau tidak membangun bangunan di atas tanah tersebut karena berniat menjual kembali tanahnya. Tanah Hak Milik dipilih karena lokasinya cenderung mudah dicapai dan beberapa lokasi menunjukkan kesesuaian kriteria mengapa sebidang tanah ditetapkan sebagai tanah terlantar.

Pada tanah HGU peneliti mengambil sampel dengan mengutamakan pada luasan tanah yang tidak termanfaatkan dan juga alasan yang mendasari kenapa tidak memanfaatkan. Sedangkan pada tanah Hak Milik peneliti menemukan adanya tanah terindikasi terlantar yang dimanfaatkan oleh warga untuk kegiatan bertani yang kemudian hasil panen di konsumsi sendiri dan atau di jual untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari.

Melihat potensi yang ada pada tanah terindikasi terlantar inilah yang menjadikan dasar bagi peneliti untuk menganalisa hambatan apa saja dalam pemanfaatan tanah terlantar dan bagaimana seharusnya peraturan penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar memberikan perlindungan kepada masyarakat/petani penggarap.

### **1.3 METODOLOGI PENELITIAN**

Penelitian ini merupakan penelitian yang berifat Yuridis Normatif, yang merupakan penelitian terhadap bahan hukum primer yang didasarkan pada kaedah hukum yang bersifat mengikat berupa peraturan perundang-undangan. Data penelitian diperoleh dengan cara penelusuran kepustakaan guna

memperoleh data yang mendukung penelitian disertai observasi lapangan sesuai kebutuhan.

Sumber data yang dikumpulkan meliputi Data Primer dan Sekunder.

**Sumber data primer antara lain terdiri dari :**

- a. informasi dari masyarakat pontianak yang bertempat tinggal dekat lokasi tanah yang terindikasi terlantar;
- b. Observasi atau pengamatan langsung di lokasi tanah yang terindikasi terlantar;
- c. Keterangan dari informan BPN Kantor Wilayah Provinsi Kalimantan Barat, dan BPN Kabupaten Kubu Raya;

**Sumber Data Sekunder terdiri dari**

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan<sup>1</sup>. Umumnya data ini telah ada dalam keadaan siap buat (ready-made). Bentuk dari data sekunder biasanya telah ada berdasarkan peneliti-peneliti dahulu dan dokumen resmi. Adapun data sekunder terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Adapun bahan hukum tersebut ialah :

- 1) Sumber hukum primer, terdapat dalam bahan-bahan yang isinya bersifat mengikat
- 2) Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, yaitu :
  - a. Dokumen - dokumen yang ada di Kantor Badan Pertanahan Nasional yang berkaitan dengan data tanah terlantar;
  - b. Kepustakaan yang berkaitan dengan Hukum Agraria;
  - c. Kepustakaan yang berkaitan dengan Tanah Terindikasi Terlantar;

---

<sup>1</sup> Bambang Sunggono, *Op.Cit.* Hal 120

3) Bahan hukum Tersier adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, yaitu Kamus Hukum.

## **2. RUMUSAN MASALAH**

Berdasarkan latar belakang di atas, peneliti mencoba meneliti permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana keterkaitan antara Peraturan Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar dapat memberikan perlindungan terhadap pihak petani penggarap.
2. Bagaimana hambatan yang terjadi dalam kegiatan penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar untuk meningkat Perekonomian Masyarakat.

## **3. PEMBAHASAN**

Penelantaran tanah yang dilakukan oleh pihak pemegang hak atas tanah menjadikan hambatan terwujudnya cita-cita agraria yang berkeinginan agar tanah dapat dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Selain itu penyimpangan terhadap norma-norma agraria juga menjadi salah satu kendala dalam terwujudnya cita-cita agraria. Indikasi yang menunjukkan adanya penyimpangan terhadap norma-norma tersebut antara lain : ketimpangan struktur penguasaan dan kepemilikan tanah, pemanfaatan tanah yang sepenuhnya belum memenuhi hak dan kewajiban, kurangnya pemahaman dan kesadaran hukum masyarakat terhadap peraturan perundang-undangan, indikasi akumulasi kepemilikan dan/atau penguasaan tanah berlebihan oleh pihak-pihak tertentu dan terjadinya alih fungsi tanah pertanian menjadi non pertanian.

Dalam upaya menertibkan ketimpangan dalam kepemilikan dan pemanfaatan tanah, pemerintah dalam hal ini dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional melaksanakan program penertiban tanah terlantar. Penertiban tanah terlantar merupakan salah satu bentuk kegiatan pemerintah untuk mewujudkan reforma



agraria. Penertiban tanah dilaksanakan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar. Dalam upaya pelaksanaan penertiban tanah terlantar, PP tersebut ditunjang dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2010 tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar.

Pada tahapan penertiban tanah terlantar, BPN memfokuskan pada tanah Hak Guna Usaha (HGU). Tanah HGU dipilih karena tanah berstatus HGU memiliki areal tanah yang luas. Selain itu banyak dari tanah HGU tidak dimanfaatkan sebagaimana dasar pengajuan haknya. Mencoba menelaah lokasi penelitian yang dilakukan Askani pada tahun 2006, pada Tesisnya yang berjudul *“Kebijakan Pemerintah Terhadap Pendayagunaan Tanah Terlantar Oleh Para Pemegang Hak Guna Usaha dan Hak Pengelolaan (Studi Kasus Di Kabupaten Bengkayang”*. Dalam tesisnya beliau mengambil beberapa HGU yang dimiliki oleh beberapa perusahaan. Adapun data yang dimaksud<sup>2</sup> :

#### 1. PT. CERIA PRIMA

- Nama Pemegang : PT. Ceria Prima (dh Ceria Karya Pranawa)
- Alamat : Jl. Asem Baris Raya No. 52 Kav.15-16 Jakarta
- Lokasi :Desa Mayak, Kec.Seluas. Kab.Bengkayang
- Luas Tanah yang Dimiliki : **7.023,57 Ha**
- Luas Tanah yang Telah diusahakan : **1.690,95 Ha**
- Luas Tanah yang Belum Diusahakan : **5.332,62 Ha**

---

<sup>2</sup> Askani, *Kebijakan Pemerintah Terhadap Pendayagunaan Tanah Terlantar Oleh Para Pemegang Hak Guna Usaha dan Hak Pengelolaan(Studi Kasus di Kabupaten Bengkayang)*, Program Magister Ilmu Hukum Universitas Tanjungpura. Pontianak. Tesis. Hal.74-81

## **2. PT. CERIA PRIMA**

- Nama Pemegang : PT. Ceria Prima (dh Ceria Karya Pranawa)
- Alamat : Jl. Asem Baris Raya No. 52 Kav.15-16 Jakarta
- Lokasi :Desa Kalon ,Kec.Sanggau Ledo. Kab.Bengkayang
- Luas Tanah yang Dimiliki : **4.091,11 Ha**
- Luas Tanah yang Telah diusahakan : **730,77 Ha**
- Luas Tanah yang Belum Diusahakan : **3.360,34 Ha**

## **3. PT. MITRA INTI SEJATI PLANTATION**

- Nama Pemegang : PT. Mitra Inti Sejati Plantation
- Alamat :Komp. Tanjungpura Indah,Blok U.No.10-11Pontianak
- Lokasi : Desa Danti, Kec.Sejangkung Kab.Bengkayang
- Luas Tanah yang Dimiliki : **8.268,00 Ha**
- Luas Tanah yang Telah diusahakan : **2.534,76 Ha**
- Luas Tanah yang Belum Diusahakan : **5.733,24 Ha**

## **4. PT. MARDIAN WIRA JAYA**

- Nama Pemegang : PT. Mardian Wira Jaya
- Alamat : **(Tidak Diketahui)**
- Lokasi :Desa Preges, Kec.Seluas, Kab.Bengkayang
- Luas Tanah yang Dimiliki : **1.060,00 Ha**
- Luas Tanah yang Telah : **56,06 Ha**

- diusahakan
- Luas Tanah yang Belum : **1.003,94 Ha**
- Diusahakan

#### 5. PT. SAPTA SARANA

- Nama Pemegang : PT. Sapta Sarana
  - Alamat : Jl. Asia No. 4. Singkawang
  - Lokasi : Desa Rantau Sagatani  
Kec.Samalantan. Kab. Bengkayang
  - Luas Tanah yang Dimiliki : **112,6 Ha**
  - Luas Tanah yang Telah : **0 Ha**
- diusahakan
- Luas Tanah yang Belum : **112,6 Ha**
- Diusahakan

Dari 5 (lima) lokasi tanah yang menjadi obyek penelitian yang dilakukan oleh Askani, dapat kita mengapa HGU dipilih menjadi obyek penertiban. Pemegang Hak terkesan kurang serius dalam menjalankan kewajibannya. Dapat dilihat dari 5 (lima) HGU, terdapat tanah HGU yang sama sekali tidak diusahakan/dimanfaatkan sebagaimana mestinya. Adapula tanah yang telah memanfaatkan luasnya tidak lebih dari 25% dari yang dimiliki. Dari hasil wawancara yang dilakukan Askani, pemegang hak tidak mendayagunakan tanah dikarenakan **“Luas tanah yang dimiliki tidak seimbang dengan jumlah tenaga kerja serta masalah ekonomi (terbatasnya dana)”**

Berdasarkan Laporan Hasil Kegiatan Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar per 31 Desember 2011, jumlah tanah HGU yang masuk dalam data base tanah terindikasi terlantar pada Provinsi Kalimantan Barat berjumlah 32 (tiga puluh dua). Pada tahun 2006 Kabupaten Bengkayang yang sebelumnya terdapat 5 HGU terindikasi sebagai tanah terlantar, saat ini 3 dari 5 HGU tersebut pada tahun 2011 tidak masuk dalam daftar tanah terlantar, sedangkan 2 HGU kembali masuk kedalam data Laporan Tanah Terlantar.

Dari 32 HGU yang terdapat pada Provinsi Kalimantan Barat, 3 (tiga) HGU telah ditetapkan sebagai tanah terlantar. Salah satu obyek HGU yang ditetapkan sebagai Tanah Terlantar adalah HGU milik PT.Buana Minerando Pratama. Adapun data HGU tersebut ialah sebagai berikut :

#### **6. PT. BUANA MINERANDO PRATAMA**

- Nama Pemegang : PT. Buana Minerando Pratama
- Alamat : Jl. Asia No. 4. Singkawang
- Lokasi Tanah :
  - o Desa Kuala Mandor A.
  - o Kecamatan Kuala Mandor B
  - o Kabupaten Kubu Raya
  - o Provinsi Kalimantan Barat
- Luas Tanah yang Dimiliki : **300,05 Ha**
- Luas Tanah yang Telah : **0 Ha**  
diusahakan
- Luas Tanah yang Belum : **300,05 Ha**  
diusahakan

Pada bulan september, tanah HGU dimaksud telah memperoleh peringatan pertama, dan pada bulan november memperoleh peringatan ke tiga/terakhir. Sebagaimana disebutkan pada Perkaban No. 4 Tahun 2010 yang menyebutkan bahwa pemberian peringatan dilaksanakan sebanyak 3 (tiga) tahap, dan masing-masing peringatan memiliki tenggat 1 (satu) bulan. Dan pada akhir desember 2011 telah dilaksanakan “*Usulan Penetapan Tanah Terlantar.*”

Sesuai dengan tema penelitian yang dipilih oleh penulis, yakni “*Tinjauan Yuridis Pemanfaatan Tanah Terindikasi Terlantar Untuk Kegiatan Produktif Masyarakat*”. Penulis juga menggunakan tanah yang terindikasi terlantar jika ditinjau dari keadaan fisik tanah tersebut, yang kemudian tanah terindikasi terlantar dimanfaatkan oleh warga disekitar untuk bercocok tanam guna kebutuhan sehari-hari ataupun hasilnya dijual pada warung disekitar lokasi pemanfaatan tanah. Adapun data tanah yang dimaksud ialah :

## **7. Tanah Wonodadi 2**

- Lokasi :
  - Jalan Sekunder C (saat ini bernama Jalan Wonodadi 2)
  - Desa Arang Limbung.
  - Kecamatan Sungai Raya
  - Kabupaten Pontianak (menjadi Kabupaten Kubu Raya)
  - Provinsi Kalimantan Barat
- Luas : 0,42 Ha atau  $\pm 4200\text{m}^2$

Tanah dimaksud dimiliki masih atas *Surat Keterangan Tanah* (SKT). Obyek penelitian saat ini masih dalam proses pengajuan sertifikat. Sejak tahun 2001 hingga saat ini proses pengajuan sertifikasi atas tanah-tanah disekitar lokasi tanah berada tidak terwujud karena berdasarkan keterangan dari BPN Mempawah hingga pemekaran wilayah masuk dalam BPN Kubu Raya, lokasi tanah di daerah tersebut mengalami tumpang tindih SKT (masih belum memiliki kejelasan karena adanya sengketa kepemilikan). Pemilihan lokasi ini dikarenakan tanah tidak pernah dikunjungi oleh pihak yang menyatakan bahwa itu kepunyaannya. Dari keterangan warga yang mengelola, tanah tersebut sudah lama tidak digunakan.

Selanjutnya peneliti juga mencoba mengambil lokasi lainnya yaitu tanah yang berada pada kecamatan Kakap. Di atas tanah tersebut sudah ada hak di atasnya yakni Hak Milik. Tanah tersebut sudah pindah tangan melalui proses jual beli pada tahun 2008, dan kemudian diajukan permohonan pemecahan oleh pembeli baru yang sekiranya akandibangun perumahan. Adapun tanah tersebut berada pada :

## **8. Tanah Sungai Kakap**

- Lokasi :
  - Jalan Raya Sungai Kakap
  - Desa Sungai Kakap
  - Kecamatan Sungai Kakap
  - Kabupaten Kabupaten Kubu Raya

- Provinsi Kalimantan Barat

- Luas : 1,5 Ha ± atau sekitar 15.000 m<sup>2</sup>

Dari hasil wawancara kepada petani yang memanfaatkan tanah tersebut saat ini tanah di garap oleh warga disekitar lokasi dengan ditanami tanaman jeruk, padi dan tanaman musiman. Pemanfaatan tanah tersebut sudah berlangsung sebelum tahun 2008 atau sebelum tanah dijual oleh pemilik pertama.

Lokasi HGU 1-6 dipilih untuk melihat besaran luas tanah yang tidak termanfaatkan oleh pemegang hak. Selain itu juga melihat apa yang menyebabkan pemilik HGU tidak memanfaatkan tanah dimiliki. Sedangkan tanah pada Lokasi 7-8, merupakan tanah Hak Milik yang tidak/belum dimanfaatkan oleh pemegang hak. Lokasi 7 dan 8 merupakan tanah Hak Milik apabila ditinjau dari keadaan fisik tanah tersebut dapat dikategorikan sebagai tanah terlantar. Lokasi 7 dan 8 berbeda dengan lokasi tanah sebelumnya karena pada lokasi tanah tersebut sedang dimanfaatkan oleh warga yang tinggal disekitar lokasi untuk usaha bercocok tanam.

Kegiatan pemanfaatan tanah yang dilakukan oleh warga/petani penggarap akan memberikan dampak dilematis. Hal itu dikarenakan kegiatan yang mereka lakukan di satu sisi mempertahankan atau meningkatkan manfaat tanah tersebut, akan tetapi di sisi lainnya pemanfaatan tanah yang mereka lakukan merupakan tindakan ilegal karena memanfaatkan tanah yang bukan haknya. Apabila dicermati, terjadi paradox dalam pemilikan dan penguasaan tanah, disatu pihak seseorang/badan hukum menguasai lahan cukup luas tetapi tidak diusahakan sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian haknya, namun lebih cenderung diterlantarkan. Sementara itu di pihak lainnya terdapat rakyat yang memerlukan tanah tetapi tidak mendapat akses untuk menggunakan tanah.

Berdasarkan wawancara dengan pihak BPN Kanwil Provinsi Kalimantan Barat serta hasil telaah beberapa peraturan terkait, belum ada peraturan yang memberikan perlindungan kepada petani penggarap tanah terlantar. secara tertulis belum ada peraturan khusus yang diterbitkan untuk memberikan perlindungan, akan tetapi pada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 5 Tahun 2011

tentang Tata Cara Pendayagunaan Tanah Negara Bekas Tanah Terlantar. yang merupakan petunjuk pelaksanaan dan petunjuk teknis dari Peraturan Pemerintah No. 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar. Selain itu ada pula Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1998 tentang Pemanfaatan Tanah Kosong Untuk Tanaman Pangan Dari beberapa peraturan di atas serta hasil penelitian dilapangan, mengindikasikan adanya kesempatan penggarap mendapatkan perlindungan dalam pemanfaatan tanah terindikasi terlantar.

Perlindungan tersebut dapat diperoleh bila penggarap langsung meminta ijin atau kuasa dari pemegang hak atas tanah untuk memanfaatkan tanah tersebut. Jika penggarap tidak mengetahui keberadaan pemilik atau pemilik tidak pernah datang ke lokasi tanah berada, maka penggarap dapat meminta ijin melalui Pemerintah Daerah atau instansi pemerintah yang terkait selama tanah tersebut digunakan sebagaimana tujuan pengajuannya (untuk ditanam tanaman pangan / sesuai isi pemberian kuasa penggunaan tanah)

Dalam kegiatan pemanfaatan dan pendayagunaan tanah terlantar tersebut juga menghadapi kendala-kendala lain. Secara singkat hambatan dalam pemanfaatan tanah terindikasi terlantar antara lain:

1. Penggarap belum memiliki ijin dari pemegang hak atas tanah.

Hal ini dapat dikarenakan:

- Pemegang Hak Atas Tanah tidak pernah mendatangi lokasi tanah berada;
- Pemegang Hak Atas Tanah tidak lagi menempati alamat yang tertera pada sertifikat.
- Tanah masih dalam keadaan sengketa (belum jelas kepemilikan hak atas tanah)

2. Jalan menuju lokasi masih berupa tanah atau bebatuan berpasir yang mana bila musim penghujan jalan tersebut sukar untuk dilalui.
3. Jalan hanya dapat dilewati kendaraan roda dua. Selain jalan masih berupa tanah, lebar jalan juga berpengaruh terhadap pemanfaatan tanah sebagai lokasi usaha. Hal tersebut mempengaruhi penggarap memasukkan bibit atau alat dan bahan yang diperlukan untuk menggarap tanah. Serta bila tiba masa panen, penggarap tidak dapat membawa hasil usaha dengan maksimal.
4. Keterbatasan Modal Usaha. Modal usaha yang dimiliki hanyalah sebatas kemampuan yang mereka miliki. Untuk mengajukan peminjaman modal tidak dapat dilakukan dengan mudah. Karena sebagaimana diketahui bahwa lahan garapan bukanlah milik si penggarap.
5. Minimnya pengetahuan penggarap menyebabkan pola penggarapan lahan yang dilakukan masih menggunakan cara konvensional.
6. Belum adanya perhatian Pemerintah Daerah / instansi terkait.

#### **4. PEMBAHASAN**

##### **KESIMPULAN**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan pada Bab sebelumnya, maka dapat disimpulkan :

1. Perlindungan hukum terhadap Penggarap Tanah Terindikasi Terlantar hingga saat ini belum dapat kita temui secara khusus tertuang dalam sebuah peraturan tertulis yang diterbitkan sebagai Undang-undang atau peraturan menteri terkait, akan tetapi terdapat ruang bagi petani penggarap lahan kosong untuk mengelola tanah yang bukan miliknya dengan aman. Pemegang hak atas tanah dapat bekerjasama atau memberikan hak kuasa untuk mengelola tanah yang dimiliki kepada pihak lainnya. Dengan adanya kerjasama atau pemberian kuasa dalam pengelolaan lahan kosong dapat



mengurangi kesenjangan sosial serta konflik antara pemilik dan petani penggarap.

Peraturan Kepala BPN memberikan perlindungan setelah tanah terindikasi terlantar ditetapkan sebagai tanah terlantar. Sebagai bentuk perwujudan pemberian kemakmuran kepada rakyat, penggarap yang memanfaatkan tanah terlantar akan di data identitas penggarap serta luas dan lama penggarapan berlangsung. Selain itu masyarakat penggarap juga harus menandatangani surat pernyataan yang menyebutkan penggarap tidak akan memperluas lahan garapan, memindahtangankan kepada pihak lain tanah garapan yang sedang mereka manfaatkan saat ini.

2. Hambatan Dalam Pemanfaatan dan Pendayagunaan Tanah Terindikasi Terlantar Dalam Upaya Meningkatkan Perekonomian Masyarakat Pertanian ialah tidak adanya peraturan yang menyebutkan secara jelas memberikan perlindungan kepada masyarakat penggarap tanah terindikasi terlantar. Sebagaimana disebutkan pada bab pembahasan, petani penggarap dapat langsung meminta izin pemegang hak atas tanah untuk memanfaatkan tanah miliknya. Akan tetapi menjadi permasalahan dimana pemilik tidak dapat dijumpai karena : Pemegang Hak tidak pernah mendatangi lokasi tanah; sudah tidak lagi menempati lama sesuai sertifikat; atau tanah tersebut masih dalam keadaan sengketa sehingga belum memiliki pemegang hak yang jelas. Selain faktor kepemilikan atas tanah (faktor internal), faktor eksternal juga sangat berpengaruh dalam pemanfaatan tanah terindikasi maupun tanah yang telah ditetapkan sebagai tanah terlantar. Adapun faktor eksternal yaitu :

- Jalan menuju lokasi tanah garapan sukar ditempuh karena masih berupa tanah dan bebatuan berpasir yang mana bila musim penghujan jalan tersebut akan sukar untuk dilewati;
- Akses jalan yang minim menjadi salah satu kendala dalam peningkatan produksi dan hasil tanam. Dengan jalan yang baik maka akan terciptanya efisiensi tenaga dan waktu dalam penggarapan lahan tersebut.
- Keterbatasan Modal Usaha menjadi faktor yang tidak dapat

dikesampingkan sebagai hambatan dalam meningkatkan perekonomian masyarakat dibidang pertanian. Dengan lahan yang bukan milik pribadi, masyarakat penggarap sukar mendapatkan pinjaman modal usaha.

- Keterbatasan pengetahuan petani dalam mengelola lahan pertanian yang baik untuk meningkatkan hasil panen serta metode distribusi hasil yang masih konvensional.
- Belum adanya perhatian pemerintah daerah atau instansi terkait dalam mengembangkan potensi yang ada pada pendayagunaan tanah kosong.

## **SARAN**

Atas dasar kesimpulan yang diperoleh, maka diberikan saran-saran sebagaimana berikut :

1. Bagi pemegang hak atas tanah hendaknya memanfaatkan tanah yang dimiliki sebagaimana dasar pengajuan hak atas tanah tersebut, dan jika pemegang hak tidak mampu memanfaatkan tanah yang dimiliki (baik itu seluruh lahan atau setengah dari luas lahan) hendaknya pemegang hak atas tanah melakukan kerjasama atau memberikan kuasa kepada pihak lain.
2. Bagi pihak penggarap tanah terindikasi terlantar, jika dalam proses pemanfaatan tanah tersebut mengetahui siapa pemegang hak atas tanah terserbut, dapat mendatangi pemegang hak guna memohon ijin untuk menggarap tanah tersebut hingga pemegang hak ingin memanfaatkannya atau menjual tanahnya.
3. Kepada pemerintah pemegang regulasi pertanahan di Indonesia dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional, hendaknya memberikan perhatian khusus kepada petani yang memanfaatkan lahan kosong yang terindikasi terlantar sebagai lahan bercocok tanam. Pihak BPN dapat berkoordinasi dengan Pemerintah daerah atau sosialisasi kepada masyarakat melalui media cetak atau televisi.
4. Berkenaan dengan faktor eksternal yang mempengaruhi peningkatan perekonomian masyarakat petani penggarap yakni yang paling penting

ialah kendala modal. Untuk memudahkan mendapatkan modal usaha hendaknya ada pihak yang menaungi para petani penggarap tanah terindikasi terlantar seperti koperasi atau bank pembangunan daerah.

5. Untuk meningkatkan hasil pertanian, selain meningkatkan modal usaha juga diperlukan sosialisasi pertanian bagi masyarakat penggarap. Dengan sosialisai tersebut para petani dapat mengetahui tanaman apa saja yang cocok pada lahan yang mereka garap, perlakuan apa saja yang dapat meningkatkan kualitas dan kuantitas hasil panen, serta teknologi pasca panen agar hasil pertanian memiliki nilai jual yang lebih baik. Sosialisasi dapat dilakukan dengan mengadakan kerja sama dengan dinas pertanian atau perguruan tinggi setempat.

## 5. DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

A. A. Oka Mahendra ., Menguak Masalah Hukum, Demokrasi, Dan Pertanahan, Harapan, Jakarta, 1996

Abdulkadir Muhammad, Hukum dan Penelitian Hukum, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004

Adrian Sutendi ., Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya, Sinar Grafika, Jakarta, 2008

A. Kunto, Esti L., (Editor). (2007). Undang-Undang No.5 Tahun 1960. Yogyakarta: Pustaka Merah Putih

Ali Achamad Chomzah ., Hukum Agraria (Pertanahan) Indonesia Jilid I, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2003

A.P. Parlindungan., Berakhirnya Hak – Hak Atas Tanah ( Menurut Sistem UUPA ), Mandar Maju, Bandung, 2001

-----., Hukum Agraria Serta Landreform (Bunga Rampai Bagian II), Mandar Maju, Bandung, 1994

-----., Konversi Hak – Hak Atas Tanah, Mandar Maju Bandung, 1994

-----., Komentar Atas UUPA, Mandar Maju Bandung, 1991

-----., Landreform di Indonesia (Strategi dan Sasarannya), Alumni Bandung, 1990

-----., Pendaftaran Tanah Di Indonesia, Bandung; Mandar Maju, 1998

- Artha Rumondang Siburian, Eksistensi Larangan Kepemilikan Tanah Secara Latifundia dan Absentee(Guntai); Medan, 2009
- Bachtiar Effendie., Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah, Bandung: Alumni,1993
- Boedi Harsono., Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya, Jilid I, Hukum Tanah Nasional, Djambatan, Jakarta, 2007
- ., Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan – Peraturan Hukum Tanah, Djambatan, Jakarta, 2002
- Efendi Perangin, Hukum Agraria di Indonesia; Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum,Rajawali,Jakarta,1989
- Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi., Hak-Hak Atas Tanah, Kencana, Jakarta, 2004
- Gunawan Wiradi., Reforma Agraria, INSIST Press,Jakarta, 2000
- I Nyoman Budi Jaya., Tinjauan Yuridis Tentang Redistribusi Tanah Pertanian Dalam Rangka Pelaksanaan Landreform, Liberty, Yogyakarta, 1998
- Seen, Peter R, Social Science and Methode Holbronkl,Boston,1971,
- Soedikno Mertokusumo (selanjutnya disebut Sudikno Mertokusumo-1), Hukum dan Politik Agraria, Universitas Terbuka,Karunika,Jakarta,1988
- Soerjono Soekanto, dan Sri Mamudji., Penelitian Hukum Normatif, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006
- Soesilo Prajogo., Kamus Hukum Internasional dan Indonesia, WIPRESS,2007
- ., Penelitain Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat. Rajawali Pers, Jakarta,2006
- Sudarsono., Pengantar Ilmu Hukum, Rineka Cipta, Jakarta, 2007

Suhariningsih., Tanah Terlantar Asas dan Pembaharuan Konsep Menuju Penertiban, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2009

Tampil Anshari Siregar, Mempertahankan Hak Atas Tanah, Multi Grafik Medan, 2005

Tim Penyusun Kamus Bahasa, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Cetakan IV, Edisi Ketiga, Balai Pustaka, Jakarta, 2007

Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Prenada Media Group, Jakarta., 2007

-----, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif* , Prenada Media Group, Jakarta., 2011

Usep Setiawan, "Kembali ke Agraria" STPN Press, Yogyakarta, 2010

Yudha Pandu., Himpunan Peraturan Perundang-Undangan Hak-Hak Atas Tanah, Indonesia Legal Center Publishing, Jakarta, 2009

Y.W. Sunindhia, dan Ninik Widiyanti., Pembaharuan Hukum Agraria (Beberapa Pemikiran), Bina Aksara, Jakarta, 1998

## **B. Peraturan Perundang-Undangan**

UNDANG – UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria

UNDANG – UNDANG NOMOR 56 (PRP) TAHUN 1960 Tentang Landreform

UNDANG – UNDANG NOMOR 51 (PRP) TAHUN 1960 Tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Ijin Yang Berhak Atau Kuasanya

PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 36 TAHUN 1998 Tentang Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar

PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 11 TAHUN 2010 Tentang Penertiban  
Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar

KEPUTUSAN KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 24  
TAHUN 2002 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP. No. 36 Tahun 1998

PERATURAN MENTERI AGRARIA/KEPALA BPN NOMOR 3 TAHUN 1998  
Tentang Pemanfaatan Tanah Kosong Untuk Tanaman Pangan

PERATURAN KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 4  
TAHUN 2010 Tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar

PERATURAN KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 5  
TAHUN 2011 Tentang Tata Cara Pendayagunaan Tanah Negara Bekas  
Tanah Terlantar

### **C. Majalah dan Makalah**

Askani, *Kebijakan Pemerintah Terhadap Pendayagunaan Tanah Terlantar Oleh Para Pemegang Hak Guna Usaha dan Hak Pengelolaan(Studi Kasus di Kabupaten Bengkayang)*, Tesis S-2 Program Magister Ilmu Hukum Universitas Tanjungpura. 2006

Chalisah Parlindungan., *“Tanah Terlantar Menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 36 Tahun 1998 Dan Permasalahan Yang Terdapat Dilapangan”*, Universitas Sumatera Utara, 2003

Gunawan Wirandi ., *“Jangan Perlakukan Tanah Sebagai Komoditi”*

Indra Ardiansyah., *Akibat Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Kaitannya Dengan Pengaturan Tanah Terlantar*, Tesis S-2 Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pascasarjana, Universitas Diponegoro, 2010

Rio Tambunan, *”Kebijaksanaan Tanah Perkotaan Masa Lalu, masa kini, dan masa datang sesuai dengan UUPA”*, Seminar Nasional ”Reformasi

Pertanahan' yang diselenggarakan di Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta.

Sarjita, *Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar (PP Nomor 36 Tahun 1998 Jo. Kep. Ka. BPN No. 24 Tahun 2002)* Yogyakarta, 2002

-----, *Kajian Yuridis Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar Serta Pengenaan Jenis dan Tarif PNPB Yang Berlaku Pada BPN Dalam Upaya Pelaksanaan Kewenangan Daerah Dibidang Pertanahan;* Yogyakarta, April 2010

-----, *Tantangan RA(Reformasi Agraria) Di Kawasan Timur Indonesia (Makalah disampaikan pada Seminar Lingkar Belajar RA (LIBRA).* Kerjasama STPN-Fakultas Ekonomi Satya Wacana Salatiga, 4 Mei 2009

Usep Setiawan, *Tanah Terlantar Untuk Reforma Agraria “Catatan Tanggapan atas Revisi PP 36/1998 tentang Tanah Terlantar”*, Jakarta, 2007

-----, *”Tanah Terlantar”*, Republika, 2010

Tardi Juniarto., *“Efektivitas Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 Tentang Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar Di Kabupaten Tegal”* Tesis S-2 Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Diponogoro, 2003

Analisis Yuridis Proses Pendaftaran Tanah (Ajudikasi) Pada Kantor Pertanahan Kota Kendari berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah